



Gemeinde Niedernhausen

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 1/2020 „Im Autal“ 5. Änderung

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, der Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist, sowie der Hessischen Bauordnung (HBO) in der Fassung vom 28. Mai 2018 (GVBl. I, S. 198), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juni 2020 (GVBl. S. 378).

Präambel

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Im Autal – 5. Änderung" dient der planungsrechtlichen Sicherung eines Vorhabens. Einzelheiten der Durchführung werden im Durchführungsvertrag geregelt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

- 1.1 Im WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauNVO zugelassenen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2 Im WA-Gebiet sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.3 Die zulässige Grundfläche kann durch die im § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie die Grundflächen notwendiger Tiefgaragen, Anlagen zur Regenrückhaltung und Feuerwehruzufahrten bis zu einer GRZ₂ von 0,7 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
- 1.4 Festgesetzt wird eine maximale Firsthöhe von 284 m ü.NN. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 1.5 Ein- und Ausfahrten sind nur in den gekennzeichneten Bereichen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 1.6 Für die unter der Geländeoberfläche vorgesehene Tiefgarage kann ein Überschreiten der Baugrenzen zugelassen werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)
- 1.7 Terrassen, die direkt an die Gebäude angrenzen, sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Überdachungen von solchen Terrassen sind dort ebenfalls zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- 1.8 Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind untergeordnete Bauteile, die nach § 6 Abs. 6 HBO in den Abstandsflächen zulässig sind, allgemein zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

2. Planungsrechtliche Festsetzungen aufgrund der Landschaftsplanung

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



- 2.1 Im gesamten Plangebiet sind standortgerechte Bäume und Sträucher zu pflanzen. Dabei sind die Grenzabstände des Nachbarrechts zu beachten.
- 2.2 Die nicht überbauten und für Erschließungszwecke genutzten Grundstücksflächen sind als Grünfläche entsprechend der Vorhabenplanung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Schottergärten sind nicht zulässig.
- 2.3 Die Versiegelung ist auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Eine völlige Versiegelung ist lediglich bei den von Kfz beanspruchten Flächen zulässig. Für andere Verkehrsflächen sind wasserdurchlässige Befestigungen (z.B. Rasengittersteine, Kies, breittufig verlegtes Pflaster, wassergebundene Decke, Schotterrasen) zu verwenden.

3. Allgemeine Hinweise

- 3.1 Veränderungen der natürlichen Geländeoberfläche zur Einbindung des Gebäudes in die Topografie sind städtebaulich erwünscht.
- 3.2 Für die ordnungsgemäße Abführung der häuslichen Abwässer sowie des anfallenden Niederschlagswassers ist die Entwässerungssatzung der Gemeinde in ihrer aktuellen Fassung maßgebend.
- 3.3 Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans gilt in der jeweiligen Fassung die Stellplatzsatzung der Gemeinde Niedernhausen.
- 3.4 Bei Bepflanzungsmaßnahmen im Bereich von Ver- und Entsorgungsleitungen sind ausreichende Pflanzabstände einzuhalten, damit Auswechslungen oder Reparaturen dieser Anlagen vorgenommen werden können.
- 3.5 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler wie Mauern und andere Funde, z.B. Scherben, Steingeräte und Skelettreste, entdeckt werden. Diese sind entsprechend Denkmalschutzgesetz unverzüglich dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen, hessenArchäologie, oder der Archäologischen Denkmalpflege des Kreises bzw. der Gemeinde anzuzeigen.
- 3.6 Es besteht grundsätzlich die Möglichkeit, dass bei Ausschachtungen bislang unbekannte Altablagerungen, Bodenkontaminationen oder sonstige Beeinträchtigungen angeschnitten werden. Dabei kann es sich u. U. um ausgasende, gesundheitsgefährdende Stoffe handeln. Um Gefährdungen zu vermeiden, sind bei neu entdeckten Bodenverunreinigungen unverzüglich die Gemeinde, das Regierungspräsidium Abt. IV Frankfurt/M. Dezernat 41.5 oder die nächste Polizeidienststelle zu benachrichtigen. Die weitere Vorgehensweise ist abzustimmen.
- 3.7 Die Auswertung der beim Kampfmittelräumdienst vorliegenden Kriegsluftbilder hat ergeben, dass sich das Plangebiet in einem Bombenabwurfgebiet befindet. Vom Vorhandensein von Kampfmitteln auf solchen Flächen muss grundsätzlich ausgegangen werden. Für alle Flächen, auf denen noch keine bodeneingreifenden Baumaßnahmen bis zu einer Tiefe von mind. 5 Metern durchgeführt wurden, sind folgende Maßnahmen erforderlich:
 - eine systematische Sondierung auf Kampfmittel bereits vor Beginn von Abbrucharbeiten, Bauarbeiten und Baugrunduntersuchungen auf den Grundstücksflächen bis in einer Tiefe von 5 Meter (ab GOK IIWK),
 - weitere Kampfmittelräummaßnahmen auf nicht sondierfähigen Flächen und
 - Sondierungsbohrungen in der Verbauachse zur Absicherung eines evtl. vorgesehenen Baugrubenverbau (Spundwand, Berliner Verbau usw.).Sofern eine sondierfähige Messebene vorliegt, sollen die Erdaushubarbeiten mit einer Flächensondierung begleitet werden.
- 3.8 Zur Sicherstellung des Löschwasserbedarfs wird die Bereitstellung von 1.600 l/min. Löschwassermenge gefordert. Für den Einbau von Hydranten sind die entsprechenden Vorschriften und Regelwerke einzuhalten. Die Zufahrten sind nach HBO und für den Einsatz von Feuerwehrfahrzeugen entsprechend herzurichten.



4. Hinweis zum Artenschutz

Im Rahmen der Abriss- und Rodungsarbeiten sind die Verbotstatbestände Zerstörung von Ruhestätten, Fang, Verletzung und Tötung von Tieren und erhebliche Störung von Tieren zu beachten.